

02 Stabsstelle Stadtkämmerer  
Frau Bauer/ Herr Hauschildt  
02/ AGL

Datum:  
21.02.2007

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Stadt Lüneburg**

Betrifft:  
**Zusammenlegung des Betriebshofes und der AGL auf dem Betriebsgelände an der Bockelmannstraße / Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der AGL vom 29.01.2004**

### **Beratungsfolge:**

| Top | Öffentl. Status | Sitzungsdatum | Gremium   |
|-----|-----------------|---------------|---|
|     | Ö               | 08.03.2007    | Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen |
|     | N               | 20.03.2007    | Verwaltungsausschuss                              |
|     | Ö               | 22.03.2007    | Rat der Stadt Lüneburg                            |

### **Sachverhalt:**

Für das Zukunftskonzept des Betriebshofes wurden zwei Alternativen miteinander verglichen. Alternative A sieht den Umzug des Betriebshofes zum Betriebsgelände der AGL mit den dort erforderlichen Neubauten und Alternative B den Verbleib des Betriebshofes in der Hamburger Straße mit einhergehender Sanierung des vorhandenen Gebäudestandes vor. Die Kosten für beide Alternativen sind ermittelt worden und stellen sich wie folgt dar:

#### Alternative A - Neubau Betriebshof

Standort: Bockelmannstraße 1 (Kläranlagengelände + Sportplatz Übungsfläche)

|  |          |                     |
|--|----------|---------------------|
| Investitionssumme aus Vorentwurf v. 08. 12. 2006<br>(von der AGL in Auftrag gegebenes Gutachten) |          | 2.856.000,-- €      |
| Davon Hochbauten und dergleichen   | rd.      | 2.000.000,-- €      |
| Zus. Sicherheitszuschlag   | rd. 10 % | <u>200.000,-- €</u> |
| Nettosumme Hochbau   |          | 2.200.000,-- €      |

|   |          |                     |
|---|----------|---------------------|
| Befestigungen, Boxen, Zäune, Einrichtungen usw. | rd.      | 856.000,-- €        |
| Zus. Sicherheitszuschlag                        | rd. 25 % | <u>214.000,-- €</u> |

Nettosumme „Sonstiges“ 1.070.000,-- €

Abschreibungszeit Hochbau n = 50 Jahre

Abschreibungszeit „Sonstiges“ n = 25 Jahre

Zinssatz k = 4,5 %

Annuitätenfaktor Hochbau r = 0,05060

Annuitätenfaktor „Sonstiges“ r = 0,06744

Somit Kapitaldienst (Abschreibung und Zinsen)

Hochbauten 2.200.000,-- x 5,060 % = 111.320,-- €

„Sonstiges“ 1.070.000,-- x 6,744 % = 72.160,-- €

aufgerundet: rd. **183.500,-- €/a**

#### Alternative B – Sanierung des vorhandenen Bauhofes Hamburger Straße

Anschaffungswerte (des vorh. Bestandes) aus Afa Tabelle rd.  
1.202.291,-- €

Zinsen 4,5 % (½ Anschaffungswert) 27.052,-- €

Afa aus Liste 29.433,-- €

kalkulatorische Kosten für vorh. Bestand 56.485,-- €

Sanierungskosten gem. Angabe Bereich Gebäudewirtschaft rd. 3.500.000,-- €

./.. MWSt. 19 % - 558.824,-- €

2.941.176,-- €

reduzierte Nettosumme rd. 2.941.176,-- €

davon Zinsen 4,5 % 132.353,-- €

Abschreibung für Restnutzungsdauer 20 Jahre 147.059,-- €

Aufgerundet rd. **335.897,-- €/a**

**Als Ergebnis des Kostenvergleiches stellt sich die Alternative A um 152.397 € pro Jahr günstiger dar.**

Erläuternd ist zu ergänzen, dass diese Gegenüberstellung keine Betriebskosten beinhaltet. Diese wurden vom Bereich Gebäudewirtschaft einschl. der Gebäudereinigung mit rd. 113.500,-- €/a für den Bauhof an der Hbg. Straße angegeben. Zu diesen Kosten kommen noch die Betriebskosten für das Revier der Gärtner „Vogelpark“ an der Dahlenburger Landstrasse.

Es wird seitens der AGL davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Realisierung an der Bockelmannstraße geringer ausfallen werden. Dieses schon deshalb, weil wegen der heutigen Bauweise mit erheblich besserer Wärmedämmung, aber auch wegen der kompakten Anordnung der Gebäude und wesentlich weniger beheizten Garagen weniger Kosten anfallen werden. Auch entfallen die Sachkosten für das Revier Vogelpark, weil diese Unterkunft mit in die Gesamtanlage integriert wird .

Die zu erzielenden Verkaufserlöse aus dem Verkauf des Geländes an der Hamburger Straße sind bei dieser Gegenüberstellung nicht berücksichtigt worden.

Des Weiteren sind wirtschaftliche Vorteile, die sich aus den sich einstellenden Synergieeffekten ergeben werden, wie auch die damit einhergehende Personalreduzierung unberücksichtigt geblieben.

**Die ergänzenden Ausführungen unterstreichen zusätzlich, dass die Alternative A die wirtschaftlichere Lösung darstellt. Sie wird deshalb zur Umsetzung empfohlen.**

Da die AGL erstmals Investitionen in das Anlagevermögen des Betriebsteils Betriebshof (für Zwecke des Vertragsgegenstandes des am 29.01.04 abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt Lüneburg und der AGL) tätigt, ist eine Änderung des § 4 "Entgelte, Investitionen, Kostenausgleich" des Geschäftsbesorgungsvertrages erforderlich. Für die investiven Maßnahmen ist eine gesonderte Entgeltvereinbarung abzuschließen. Im Zuge der notwendigen Änderungen an § 4 sollen auch noch einige kleinere Änderungen am Vertrag vorgenommen werden, die sich im Zuge der praktischen Erfahrungen als sinnvoll und notwendig erwiesen haben. In dem als **Anlage 1** beigefügten Entwurf der Neufassung des Geschäftsbesorgungsvertrages sind die Änderungen **in Fettdruck** hervorgehoben. Der Synopse (**Anlage 2**) lassen sich die Veränderungen gegenüber der alten Fassung entnehmen. Die wesentlichen Veränderungen erstrecken sich dabei neben dem § 4 auf § 1 Nr. 2, in dem klar gestellt wurde, dass sich die Aufgabenerledigung nur auf städtische Liegenschaften und gewidmete Verkehrsflächen bezieht, Verpflichtungen Anderer bzw. Dritter der Übertragung vorgehen und die Aufgaben in eigener Verantwortung wahrgenommen werden, soweit generell abstrakte Vorgaben z.B. in Form von Pflegeplänen, -konzepten, Katastern und Satzungen fehlen sollten. Die Kündigungsfrist in § 5 Abs. 1 wurde auf 3 Jahre verlängert, um beiden Vertragsparteien mehr Planungssicherheit zu gewährleisten.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Umzug des Betriebshofes auf das Betriebsgelände der AGL an der Bockelmannstraße mit den damit verbundenen Neubauten durch die AGL wird zugestimmt.
2. Dem Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt Lüneburg und der AGL in der neuen Entwurfsfassung vom 12.02.07 (Anlage 1) wird zugestimmt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### **Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 50,00 €
  - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Haushaltsstelle:  
Haushaltsjahr: ab 2008

e) mögliche Einnahmen:

**Anlagen:**

- Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Lüneburg und der AGL in der neuen Entwurfsfassung vom 12.02.07
- Synopse zum Geschäftsbesorgungsvertrag (alte und neue Fassung)

**Beratungsergebnis:**

|   | Sitzung am | TOP | Ein-stimmig | Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen | lt. Beschluss-vorschlag | abweichende(r) Empf /Beschluss | Unterschr. des Proto-kollf. |
|---|------------|-----|-------------|---|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 1 |            |     |             |   |                         |                                |                             |
| 2 |            |     |             |   |                         |                                |                             |
| 3 |            |     |             |   |                         |                                |                             |
| 4 |            |     |             |   |                         |                                |                             |

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: \_\_\_\_\_

Ortsvorsteher/in: \_\_\_\_\_

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche: 74, 02. 31, AGL

**Eingangs- und Sichtvermerke**

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

| <input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsverfasser/in Datum | <input type="checkbox"/> Leiter/in des beteiligten Bereichs | <input type="checkbox"/> Leiter/in des beteiligten Fachbereichs | <input checked="" type="checkbox"/> Dez. VI | <input type="checkbox"/> Dez. V | <input type="checkbox"/> FBL 3 | <input checked="" type="checkbox"/> Dez. II | <input checked="" type="checkbox"/> OB | <input checked="" type="checkbox"/> Ratsbüro |
|--|---|---|---|---------------------------------|--------------------------------|---|--|--|
|  |   |   |   |                                 |                                |   |  |  |